TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Procedure Concorsuali
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2025

Giudice Delegato Dott. Matteo Torretta - Curatori Avv.ti Valerie Stella De Caro Giordanelli e Stefano Gottuso

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

4^ esperimento

I sottoscritti Avvocati Valerie Stella De Caro Giordanelli e Stefano Gottuso (pec procedura lg3.2025paola@pecliquidazionigiudiziali.it), nominati Curatori nella procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, vista l'autorizzazione al compimento degli atti esecutivi del programma di liquidazione del G.D. del 28/10/2025;

AVVISANO

Che a decorrere **dal giorno 07/01/2027 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 19/01/2027 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti.

***

- LOTTO N. 2

  Piena proprietà di magazzino commerciale sito in Amantea, via Baldacchini, attualmente adibito a supermercato, con annesso deposito in locale interrato. L'immobile è accessibile da via Baldacchini ed è suddiviso in un'area di esposizione e vendita, un'area di lavorazione e servizi e di un deposito in locale interrato. Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

  La superficie dell'area espositiva/servizi è pari a 1.421 mq, la superficie del magazzino interrato è pari a 202,56 mq mentre la superficie esterna coperta è pari a 42,49 mq.

  L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 5 P.lla 602 sub. 59 – cat. D/8 – Rendita € 20.600,00. Confina a Nord con p.lle 601 e 610, a Sud con la via Baldacchini, a Est con parcheggio, a Ovest con la S.S. 18.

  Il tutto come da perizia a firma dell'Ing. Francesco Mordente, che espressamente si

richiama anche con riguardo alla conformità urbanistica.

Attualmente l'immobile è occupato in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 23.03.2021 con durata di anni 6 + 6 decorrenti dal 01.04.2021, che prevede un canone mensile di euro 11.000,00 oltre IVA.

L'immobile fa parte del Condominio Calabria. Con delibera assembleare sono stati approvati lavori straordinari e detta delibera è stata impugnata dalla curatela. Salvo quanto previsto dall'art. 63, co. 4, disp. att. c.c., trattandosi di obbligazione sorta anteriormente al trasferimento, la relativa quota, ove eventualmente confermata all'esito del giudizio, resterà a carico della procedura.

- ❖ PREZZO BASE LOTTO: € 1.330.880,00 oltre imposte
- ❖ OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 998.160,00 oltre imposte
- ❖ CAUZIONE: 10%
- ❖ RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 20.000,00.

➢ LOTTO N. 5

Piena proprietà di terreno edificabile ricadente nel vigente strumento urbanistico del comune di Amantea in parte in area B4 e in parte in area destinata, nelle previsioni di piano, a infrastrutture stradali. Le aree B4 sono aree sottoposte a Piani Attuativi approvati e/o in corso di approvazione. Così identificato al catasto terreni del comune di Amantea:

• Foglio 14 Particella 1069 superficie 60 mq – vigneto cl. 2 reddito dominicale 0,25 € - reddito agrario 0,20 €;

• Foglio 14 Particella 1071 superficie 973 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 3,02 € - reddito agrario 3,27€;

• Foglio 14 Particella 1170 superficie 2.697 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 8,36 € - reddito agrario 9,05 €;

• Foglio 14 Particella 1176 superficie 16 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 0.09 € - reddito agrario 0,03 €;

Il bene risulta libero. Si rimanda per una più accurata descrizione alla perizia a firma

dell'Ing. Francesco Mordente.

- PREZZO BASE LOTTO: € 180.864,00 oltre imposte
- OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 135.648,00 oltre imposte
- CAUZIONE: 10%
- RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 2.000,00.

➢ LOTTO N. 6

Piena proprietà di ramo d'azienda per attività di supermercato, corrente in Amantea, Via della Libertà, composto da un bene immobile e da beni mobili (attrezzature e strumentazioni funzionali all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio). Il ramo d'azienda risulta corredato delle licenze e dei permessi amministrativi necessari allo svolgimento dell'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non.

Per una più accurata descrizione si rimanda alla relazione di stima del ramo d'azienda a firma della Dr.ssa Rosa Salerno.

L'immobile è distinto in CF al fg. 7 P.lla 1201 sub 54 e P.lla 627 sub 89 categoria D/8 rendita 11.898,00 €. Confina a Nord con corte condominiale, a Sud con Via della Libertà, a Est con la P.lla 625, a Ovest con la p.lla 627. Il tutto come da perizia a firma dell'Ing. Francesco Mordente, che espressamente si richiama anche con riguardo alla conformità urbanistica.

Il ramo d'azienda è condotto in affitto da società terza, con contratto iniziale avente decorrenza dal 20/07/2021 e durata di sei anni più sei, successivamente rinegoziato con atto notarile del 28/11/2024. Il canone attuale di locazione è pari ad € 48.000,00 annuali, oltre ad una percentuale dell'1% sull'eventuale volume di affari eccedente i 3 milioni di euro annui.

- PREZZO BASE LOTTO: € 699.146,24 oltre imposte
- OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 524.359,68 oltre imposte
- CAUZIONE: 10%
- RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 10.000,00.

➢ LOTTO N. 7

Lotto di beni mobili avente ad oggetto cucina industriale completa, forno a legna, arredamento per pizzeria/ristorante, stoviglie e suppellettili varie, come da perizia a firma dell'Ing. Francesco Mordente, che espressamente si richiama per una più puntuale descrizione ed ove i beni sono elencati alle pagg. da 2 a 78.

- ❖ PREZZO BASE LOTTO: € 21.939,20 oltre imposte
- ❖ OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 16.454,40 oltre imposte
- ❖ CAUZIONE: 10%
- ❖ RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

➢ LOTTO N. 8

Lotto di beni mobili destinati all'attività di ludoteca, comprendenti aree gioco attrezzate, giochi gonfiabili e di altro tipo, sedute, attrezzature, come da perizia a firma dell'Ing. Francesco Mordente, che espressamente si richiama per una più puntuale descrizione ed ove i beni sono elencati alle pagg. da 79 a 98.

- ❖ PREZZO BASE LOTTO: € 16.947,20 oltre imposte
- ❖ OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 12.710,40 oltre imposte
- ❖ CAUZIONE: 10%
- ❖ RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

➢ LOTTO N. 9

Lotto di beni mobili destinati all'attività di bar/discoteca, comprendenti arredi, banconi ed altre attrezzature, come da perizia a firma dell'Ing. Francesco Mordente, che espressamente si richiama per una più puntuale descrizione ed ove i beni sono elencati alle pagg. da 99 a 113.

- ❖ PREZZO BASE LOTTO: € 3.878,40 oltre imposte
- ❖ OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): € 2.908,80 oltre imposte
- ❖ CAUZIONE: 10%
- ❖ RIALZI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 500,00

***

SI COMUNICA

- ACCESSO ALLA GARA -

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti del delegante nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

11) Che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: R.G. 3/2025 Lotto n. XXX (inserire lotto di interesse) Tribunale Paola e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.** In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**.

- SVOLGIMENTO GARA -

12) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
15) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
16) Che la misura minima dei rilanci sull'ultima offerta, in caso di pluralità di offerte, è fissata nelle somme indicate per ciascun lotto;
17) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
18) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
19) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della procedura;
20) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di

aggiudicazione pari allo 0,80 % oltre iva per l'attività svolta.

- ESITO GARA -

21) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara, ovvero anche, previa formale istanza, in forma rateale, ma comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: LIQ. GIUD. IL GRIFONE SRL - IBAN IT 71S 03032 162010 10001 100975 Banca Credem se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale;

22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando l'aggiudicatario provvisorio avrà versato il saldo prezzo e solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti - saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

23) Che, in ogni caso, il perfezionamento della vendita ed il definitivo trasferimento del diritto di proprietà è soggetto, all'esito del controllo sulla regolarità della procedura e nel caso di immobili, alla stipula di finale contratto di compravendita mediante atto notarile, limitandosi la procedura competitiva alla sola aggiudicazione provvisoria e all'individuazione del miglior offerente.

- MANCATO VERSAMENTO SALDO PREZZO -

24) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura avrà diritto e provvederà ad incamerare la cauzione versata ai fini della partecipazione alla gara a titolo di penale, salva comunque la possibilità del diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo

all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

- SOSPENSIONE GARA – ANNULLAMENTO -

25) Che qualora i Curatori di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte dei Curatori, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
26) Che il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero nel caso in cui il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

- VISITE E INFORMAZIONI

27) Che ciascun bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
28) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

- ALTRE INDICAZIONI

29) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; per tutto quanto non espressamente regolato si rimanda alla normativa applicabile alle vendite concorsuali;
30) Che ciascun bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
31) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

32) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

33) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

34) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

35) Che i beni mobili dovranno essere ritirati entro e non oltre 15 giorni dal versamento del saldo prezzo; in caso di ritardo nel ritiro all'acquirente verrà richiesta una indennità di euro 50,00 al giorno;

36) Che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione dell'attestato di prestazione energetica ex d.lgs. 192/2005 e successive integrazioni e modificazioni; sono altresì a carico dell'acquirente le spese di smontaggio, trasporto, smaltimento;

37) Che il notaio rogante sarà scelto dai curatori, anche su indicazione dell'aggiudicatario, fra quelli dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola;

38) Che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di decreto che verrà richiesto al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;

39) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a

consegnare ai Curatori, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica), nonché dichiarazione ai sensi della normativa antiriciclaggio applicabile a pena di decadenza per come previsto dalla legge;

40) Che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
41) Che per i beni immobili occupati sine titulo verrà disposto ordine di liberazione da parte del Giudice Delegato, secondo la normativa applicabile;
42) Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
43) Che copia del presente avviso sarà pubblicata all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c. e dell'art. 216 c.c.i.i.;
44) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
45) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per maggiori informazioni e per le richieste di visita dell'immobile contattare il referente Edicom SPA Dott. Eros Scaramozzino cell: 375/6240254 email: e.scaramozzino@edicomspa.it.

Cosenza, 05/11/2026

I Curatori

Avv. Valerie Stella De Caro Giordanelli

Avv. Stefano Gottuso